Gemeente Amstelveen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Amstelveen.

Nr. 148549
26 oktober
2016

Beleidsregels planologische afwijkingen

Z-2016/054607
Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amstelveen besluit vast te stellen de beleidsregels planologische afwijkingen.
Deze beleidsregels vervangen de beleidsregels planologische afwijkingen van 24 december 2013.
De ingangsdatum van deze beleidsregels is 26 oktober 2016.

Hoofdstuk 1. Inleiding en doelstelling

Paragraaf 1.1 Aanleiding

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) in werking getreden. In de Wabo is in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° de mogelijkheid opgenomen om middels algemene maatregel van bestuur planologisch af te wijken van het bestemmingsplan. In bijlage II van het Bor is in artikel 4 aangegeven voor welke gebruiksactiviteiten of bouwwerken die strijdig zijn met het bestemmingsplan, vergunning kan worden verleend. Voor bouwwerken in het gebied buiten de bebouwde kom is in dit artikel opgenomen in welke gevallen vergunning verleend kan worden. Voor gebieden binnen de bebouwde kom zijn de criteria om vergunning te verlenen erg ruim opgesteld waardoor het wenselijk is voor de gemeente Amstelveen een beleidskader vast te stellen.

Paragraaf 1.2 Bevoegdheden binnen de Wabo

Artikel 2.1 en artikel 2.12 van de Wabo zijn van belang bij de beoordeling of voor een bouwwerk een omgevingsvergunning kan worden verleend. In bijlage II van het Bor staan aanwijzingen van categorieën gevallen waarin:

- voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist;
- voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo kan worden verleend.

In het Bor staan onder andere de volgende bepalingen:

- artikel 2: de categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist ook al is er strijd met het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan én waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist;
- artikel 3: de categorieën van gevallen waarin enkel voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (voor andere activiteiten is dan mogelijk wel een omgevingsvergunning vereist);
- artikel 4: de categorieën van gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, van de Wabo kan worden verleend. Deze bouwwerken en/of gebruiksactiviteiten zijn strijdig met het bestemmingsplan, maar met omgevingsvergunning mogelijk.

Medewerking verlenen aan een afwijking van de planregels is een bevoegdheid en geen plicht. Bij afwijking van de planregels moet deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Dit beleid voorziet in criteria waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een afwijking van de planregels. Daarbij is steeds gemotiveerd aangegeven hoe tot deze criteria is gekomen en welke belangen daarbij zijn afgewogen.
Gekozen is voor beleidsregels voor veel voorkomende bouwactiviteiten in Amstelveen, waarbij de behoefte aan vaste criteria in beleidsregels het grootst is. Bij bouwactiviteiten waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld, wordt per specifieke of individuele situatie beoordeeld of alsnog medewerking kan worden verleend.

Paragraaf 1.3 Doel van de beleidsregels

De doelstelling van deze notitie is een helder en consistent beleid te hebben voor omgevingsvergunningen voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen Wabo) ex artikel 2.12 Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Bor. Uniformering van de regeling komt ten goede aan een effectieve en efficiënte afdoening van aanvragen, c.q. toezicht en handhaving. Dit beleidskader geeft aan in welke gevallen wij een omgevingsvergunning voor deze activiteit willen verlenen.

Ten aanzien van een transparante en efficiënte dienstverlening worden met de beleidsregels drie doelen bereikt:

1. vooraf duidelijkheid over de haalbaarheid van bouwplannen in relatie tot de planregels;

2. buren en andere belanghebbenden weten ook vooraf welke ontwikkelingen zij wel en niet kunnen verwachten in de directe nabijheid van hun woning, bedrijf of perceel;
3. de procedure om tot een besluit te komen op een eventuele aanvraag omgevingsvergunning wordt bespoedigd.

Daarnaast biedt in juridische zin het instrument van de beleidsregel de volgende voordelen voor zowel het bestuursorgaan als voor burgers en bedrijven:
- rechtszekerheid: de beleidsregel informeert burgers en bedrijven wanneer het bestuursorgaan wel en wanneer het niet gebruik zal maken van een bevoegdheid om een bepaald besluit te nemen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht);
- motivering: het hanteren van beleidsregels zorgt ervoor dat het bestuur een goede invulling geeft aan het motiveringsbeginsel (artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht);
- flexibiliteit: de beleidsregel biedt het bestuur meer flexibiliteit dan het instrument van de verordening (wettelijk voorschrift). Het is eenvoudiger om een beleidsregel aan te passen dan een verordening;
- afwijkingsmogelijkheid: In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel handelt, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit deze bepaling vloeit voort dat voor het bestuursorgaan de mogelijkheid bestaat om van de beleidsregel af te wijken (dit wordt de inherente afwijkingsmogelijkheid genoemd). De mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken kan slechts in bijzondere omstandigheden gehanteerd worden. Afwijken is mogelijk en geboden, als de strikte naleving van de beleidsregel, gelet op de strekking van de beleidsregel en de onderliggende wettelijke regeling, in het concrete geval niet nodig is en bovendien een onevenredig nadeel voor de belanghebbenden zou opleveren. Soms kan dit op voorhand duidelijk zijn, maar soms kan dit ook pas blijken als de beoordelingsprocedure van een vergunningaanvraag al is gestart (bijvoorbeeld als gevolg van zienswijzen die worden ingediend). In het algemeen valt niet aan te geven wanneer sprake is van een onevenredig nadeel. Dit zal per situatie moeten worden beoordeeld.

Paragraaf 1.4 Beleidregels in relatie tot planregels
In bestemmingsplannen worden bouw- en gebruiksvoorschriften beschreven voor het grondgebied van de gemeente Amstelveen. Door de invoering van de Wabo zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen verruimd. De vergunningsvrije bouwmogelijkheden komen bovenop de mogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt.

Vergunningvrije bouwactiviteiten zijn in twee categorieën in te delen, te weten:
1. bouwactiviteiten die volledig vergunningvrij zijn en in beginsel ook niet aan de planregels hoeven te voldoen (artikel 2 van bijlage II van het Bor) en;
2. bouwactiviteiten die vergunningvrij zijn, maar die wel aan de planregels moeten voldoen (artikel 3 van bijlage II van het Bor).

De bouwactiviteiten in de tweede categorie moeten dus voldoen aan de bebouwingsnormen en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Als het gebruik van een bouwwerk strijdig is met het bestemmingsplan en/of de bebouwingsnormen van het bestemmingsplan worden overschreden, is voor deze categorie een omgevingsvergunning vereist voor een planologische afwijking. In deze beleidsnota wordt omschreven in welke specifieke situaties meer wordt toegestaan dan de huidige voorschriften van de bestemmingsplannen toestaan. In alle andere situaties zijn de planregels leidend en wordt in beginsel niet afgeweken van het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.5 Overig beleid
Naast onderhavige beleidsregels, kan het zijn dat voor bepaalde specifieke onderwerpen en gebieden specifiek beleid geldt. Te denken valt aan het steigerbeleid, de 'Beleidsnota hobby – en bedrijfsmatig houden van paarden en het oprichten van paardenbakken' en de op het moment van vaststellen van deze beleidsregels nog in ontwikkeling zijnde 'Beleidsnota bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied'. Al het geldende beleid is te vinden op www.amstelveen.nl.

Paragraaf 1.6 Leeswijzer
In de paragrafen hiervoor wordt een uitleg gegeven over de bevoegdheden binnen de Wabo van het college en de raad. Ook wordt het doel van dit beleid uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op de relatie van dit beleid met planregels en toekomstige ontwikkelingen.

In hoofdstuk 2 worden begrippen in dit beleid nader verklaard en wordt ingegaan op de wijze van meten, als in de beleidsregels maten worden genoemd.

In hoofdstuk 3 worden de beleidsregels ten aanzien van kruimelgevallen beschreven. Dit is de kern van het beleid. De beleidsregels hebben betrekking op veel voorkomende bouwactiviteiten, die aan de planregels moeten voldoen.

In hoofdstuk 4 worden bouwactiviteiten benoemd waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld, omdat de meerwaarde van beleidsregels in die gevallen gering is.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitzonderingen, waaruit blijkt dat in sommige gevallen het beleid niet kan worden toegepast en altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Hoofdstuk 2. Begrippen en wijze van meten

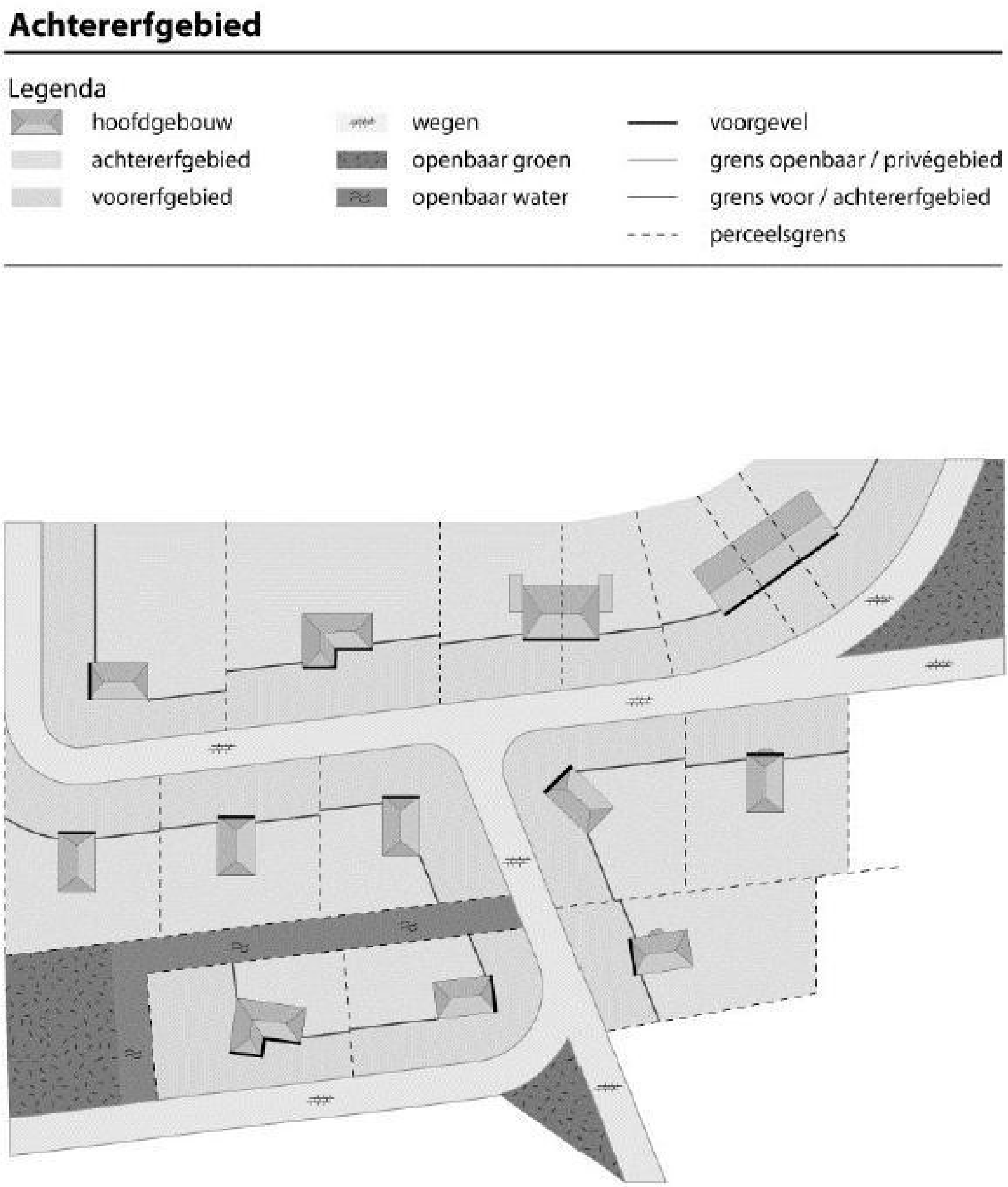
Paragraaf 2.1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- achtererfgebied: erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:
  a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en,
  b. aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel;

- activiteit: activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, of 2.2 van de Wabo;
- beschermd rijksmonument: beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;
- beschermd gemeentelijk monument: beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen;
- bestemmingsplan: een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;
- planregels: hiermee worden tevens planregels bedoeld van een ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, is vastgesteld of na vaststelling is bekendgemaakt;
- bevoegd gezag: het bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, het college van burgemeester en wethouders;
- bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- bouwhoogte: het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten uitstekende delen van ondergeschikte aard;
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: Onafhankelijke door de raad aangestelde adviescommissie die het college adviseert over alle zaken die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit;
- daknok: hoogste punt van een schuin dak;
- erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
- hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;
- omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo;
- openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied (zie afbeelding aan het eind van deze paragraaf);
- voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Afbeelding ter verduidelijking van de begrippen 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied':



Paragraaf 2.2 Wijze van meten

Het Bor gaat uit van een meetwijze om te bepalen hoe hoog of diep een aanbouw, bijgebouw of ander bouwwerk mag zijn. Bestemmingsplannen bevatten echter ook voorschriften over de wijze van meten. De categorie bouwwerken die in dit beleidstuk moeten voldoen aan de planregels zouden dan ook aan de wijze van meten in het bestemmingsplan moeten worden getoetst. De wetgever heeft daar echter onderstaande tekst over opgenomen in het Bor. Deze uitleg komt dan ook in de plaats van de wijze van meten in bestemmingsplannen, als sprake is van een vergunningvrije bouwactiviteit die aan de planregels moet voldoen.

<u>Hieronder de tekst van het Bor, die mede van toepassing is op deze beleidsregels:</u>

Tenzij anders in het Bor is bepaald, worden de waarden die in bijlage II van het Bor in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht,
b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van de onder b genoemde meetwijze wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelsgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 3. Beleidsregels kruimelgevallen

In de volgende paragrafen worden beleidsregels beschreven en gemotiveerd ten aanzien van enkele kruimelgevallen (kleine afwijkingen van planregels). Hoofdstukken III, IV en V van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht liggen aan deze beleidsregels ten grondslag.

Paragraaf 3.1 Fiets- en containerbergingen in de voortuin
Het Bor beschrijft vergunningvrije criteria voor bijbehorende bouwwerken. Onder bijbehorende bouwwerken worden ook bergingen bij woningen verstaan. Bergingen worden veruit in de meeste gevallen in een achtererfgebied gebouwd. Zo blijft de ruimtelijke kwaliteit aan de voorzijde van woningen (meestal de straatzijde) gehandhaafd. Met name in het noorden van Amstelveen zijn veel woningen aanwezig die niet beschikken over een zelfstandig bereikbaar achtererfgebied. Bewoners van die woningen kunnen om die reden alleen met bijvoorbeeld een fiets of container bij een berging in het achtererfgebied komen door met die fiets of container door de woning heen te lopen naar de achtertuin. Die situatie is in veel gevallen onwenselijk voor de bewoners. In het verleden hebben bewoners van dit soort woningen vaak de keuze gemaakt een berging in de voortuin te bouwen. Om ook in de toekomst deze mogelijkheid te blijven behouden, gelden de volgende beleidsregels:

<u>Beleidsregels</u>
Een bouwwerk in een voorerfgebied met een diepte van 2,50 m of kleiner ten opzichte van de voorgevelrooilijn moet voldoen aan de volgende criteria:

- het bij de woning behorende achtererfgebied is niet bereikbaar vanaf een openbaar toegankelijk gebied (Met ‘niet bereikbaar’ wordt bedoeld dat het bereiken van de achtertuin met een fiets of container fysiek onmogelijk is.);
- er zijn geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden op het perceel bij de woning aanwezig die bereikbaar zijn vanaf een openbaar toegankelijk gebied;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m^2 bedragen;
- de hoogte van de berging mag niet meer dan 1,50 m bedragen (Een bouwwerk lager dan 1,5 meter kan in bepaalde gevallen gezien worden als bouwwerk geen gebouw zijnde en daarmee passen in het bestemmingsplan waardoor deze beleidsregels niet aan de orde komen. Soms kan het echter ook een gebouw betreffen. Dit dient volgens jurisprudentie per geval beoordeeld te worden aan de hand van criteria als binnenmaten, buitenmaten, gebruik, wanden, materialen, inrichting etc.);
- de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd;
- het materiaalgebruik is deugdelijk, eenvoudig en ingetogen vormgegeven, zodat het bouwwerk de kwaliteit van het straatbeeld niet in ernstige mate aantast;
- afstand tot de erfgrens tot het openbaar toegankelijk gebied (zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Bor) dient minimaal 0,5 meter te zijn.

Een bouwwerk in een voorerfgebied met een grotere diepte dan 2,50 m ten opzichte van de voorgevelrooilijn moet voldoen aan de volgende criteria:

- het bij de woning behorende achtererfgebied is niet bereikbaar vanaf een openbaar toegankelijk gebied (Met ‘niet bereikbaar’ wordt bedoeld dat het bereiken van de achtertuin met een fiets of container fysiek onmogelijk is.);
- er zijn geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden op het perceel bij de woning aanwezig die bereikbaar zijn vanaf een openbaar toegankelijk gebied;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m^2 bedragen;
- de hoogte van de berging mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd;
- het materiaalgebruik is deugdelijk, eenvoudig en ingetogen vormgegeven, zodat het bouwwerk de kwaliteit van het straatbeeld niet in ernstige mate aantast;
- afstand tot de erfgrens tot het openbaar toegankelijk gebied (zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van Bijlage II van het Bor) dient minimaal 0,5 meter te zijn.

<u>Motivering:</u>

De criteria zijn opgesteld voor woningen die geen "achterom" hebben en ook geen direct van buitenaf bereikbare bergingsmogelijkheden zoals een garage. In die situaties moet een bewoner met bijvoorbeeld een fiets of container door een woning heen om bij een berging te kunnen komen. De wens om toch een bergingsmogelijkheid te hebben is in die gevallen groot. De enige mogelijkheid, die in deze situaties overblijft, is een bergingsmogelijkheid in de voortuin. Met deze beleidsregels wordt in die behoefte voorzien. Om het straatbeeld in stedenbouwkundige en esthetische zin zoveel mogelijk te handhaven is gekozen voor een tweedeling in de diepte van het voorerfgebied. In kleinere voorerfgebieden is de impact van dergelijke bouwwerken groter, dan in grotere voorerfgebieden. Om die reden is opgenomen dat de hoogte van het bouwwerk bij kleinere voorerfgebieden niet meer mag bedragen dan 1,50 m. Bij grotere voorerfgebieden is de maximale hoogte 2,00 m. Ook het criterium dat de langste zijde van een bouwwerk in het voorerfgebied haaks op de voorgevel van de woning moet zijn gebouwd, is gericht op een maximaal behoud van het gevel- en straatbeeld.

Paragraaf 3.2 Sport- of speeltoestellen
Het Bor beschrijft criteria voor sport- of speeltoestellen anders dan voor uitsluitend particulier gebruik. Dit zijn sport- of speeltoestellen die in de openbare ruimte worden geplaatst in recreatiegebieden of op speelplaatsen. Deze moeten voldoen aan de planregels. Het Bor stelt de volgende criteria:

a. niet hoger dan 4 m, en
b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Beleidsregels:
Deze sport- of speeltoestellen worden toegestaan op locaties in openbaar toegankelijke gebieden en op gronden die (mede) bestemd zijn voor deze toestellen. In de huidige bestemmingsplannen worden de toestellen "speelvoorzieningen" genoemd. Sport- of speeltoestellen worden in deze beleidsregels gelijkgesteld aan "speelvoorzieningen". De hoogte van de sport- of speeltoestellen mag op basis van de planregels vaak niet meer zijn dan 3 m (bouwwerk, geen gebouw zijnde). Medewerking wordt verleend aan een afwijking van de planregels als een sport- of speeltoestel hoger is dan 3 m, maar maximaal 4 m.

Motivering:
Amstelveen kiest voor een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte. Regulering van de plaatsing van sport- en speeltoestellen is dan ook gewenst. In veel bestemmingsplannen is al opgenomen dat op bepaalde bestemmingen sport- of speeltoestellen zijn toegestaan (speelvoorzieningen). In bestemmingsplannen is ervoor gekozen om alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 3 m te beperken. Ten aanzien van sport- of speeltoestellen bestaan er echter geen stedenbouwkundige belemmering om aan te sluiten bij het Bor en in afwijking van de planregels toe te staan dat deze maximaal 4 m hoog mogen zijn. Ook belangen van derden worden niet onevenredig geschaad, omdat in bestemmingsplannen en ook bij de inrichting van de openbare ruimte al rekening wordt gehouden met een plaatsing, die de minste hinder veroorzaakt.

Paragraaf 3.3 Een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver
Het Bor beschrijft algemene criteria voor het plaatsen of bouwen van een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver. Deze moeten geplaatst of gebouwd worden op het erf bij een woning of woongebouw en mogen niet van een overkapping worden voorzien. Vijvers zijn al sinds jaar en dag een gebruikelijk beeld in tuinen. Zwembaden komen minder vaak voor, maar de plaatsing van een whirlpool of jacuzzi wordt steeds populairder. Regulering van de plaatsing is wenselijk.

Beleidsregels:
Een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- geplaatst of gebouwd in het achtererfgebied;
- de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale achtererfgebied;
- de oppervlakte van het zwembad, de whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m^2;
- een zwembad, whirpool of jacuzzi mag niet meer dan 0,5 m boven het aansluitende terrein uitsteken;
- afstand tot de perceelgrens moet minimaal 1 meter zijn.

Een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- plaatsing mag op het gehele erf (voor-, zij- of achtererf);
- de oppervlakte mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
- een vijver mag niet meer dan 0,3 m boven het aansluitende terrein uitsteken;
- afstand tot de perceelgrens moet minimaal 1 meter zijn;
- een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwemvijver (deze worden gelijkgesteld aan zwembaden).

Motivering:

De bouw van zwembaden, whirlpools en jacuzzi's is op een achtererfgebied niet bezwaarlijk, mits de bebouwingsnormen in acht worden genomen, zoals hiervoor omschreven. Daarmee wordt voorkomen dat erven te veel verdichten. Vijvers zijn op het gehele erf toegestaan, als die niet tot doel hebben om als zwemvijver te functioneren. Zwemvijvers zijn veelal een alternatief voor zwembaden. Zwembaden kunnen echter voor overlast zorgen naar omwonenden. Als zwemvijvers als alternatief voor zwembaden op het gehele erf toegestaan zouden worden, dan zou dit tot overlast kunnen leiden. Een zwemvijver in een achtererfgebied is uiteraard wel toegestaan onder dezelfde voorwaarden als voor zwembaden.

Paragraaf 3.4 Erf- en perceelsafscheidingen bij woningen
Erf- en perceelsafscheidingen zijn in veel gevallen al volledig vergunningvrij. Er bestaat echter veel behoefte aan erf- of perceelsafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van woningen, die hoger zijn dan de vergunningvrije hoogte van 1 meter. Het gaat dan veelal om afscheidingen die bedoeld zijn om klimop tegenaan te laten groeien. Deze afscheidingen bestaan dan ook uit een gaaswerk, waartegen de klimop kan groeien, zodat uiteindelijk een groene afscheiding ontstaat. Omdat groene afscheidingen, zoals coniferen, ook tot 2 meter hoogte zijn toegestaan op grond van het burgerlijk wetboek, past een groene afscheiding in de vorm van een klimop ook in dit beeld. Er is echter een transparant gaaswerk nodig om de klimop te geleiden.

Bij grotere percelen bestaat daarnaast vaak de behoefte aan afscheidingen in de vorm van gemetselde penanten waartussen een haag of ander groen groeit. Daarnaast is er dan ook geregeld behoefte aan een toegangspoort voor de auto. Dergelijke afscheidingen dienen vaak ook als extra beveiliging van het perceel.

<u>Beleidsregels:</u>
Erf- en perceelsafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, zijerfgebied of een achtererfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

Criteria ten aanzien van erf- en perceelsafscheidingen in het voorerfgebied:
- het voorerfgebied moet minimaal 2,50 m diep zijn t.o.v. de voorgevelrooilijn van de woning;
- de afscheiding in het voorerfgebied mag, vanaf 1 meter (Tot 1 meter is de erfafscheiding vergunningsvrij en mag deze ook dicht zijn.), slechts bestaan uit een transparant rasterwerk, dat in zijn geheel minimaal 90% open van structuur is, bedoeld om klimplanten tegenaan te laten groeien;
- de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 m bedragen (Zie voor de wijze van meten paragraaf 2.2 van deze beleidsregels.).

Criteria ten aanzien van erf- en perceelsafscheidingen in het achtererfgebied, dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd:
- de hoogte van de afscheiding in een achtererfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 m bedragen;
- een afscheiding mag in hout, steen of ander materiaal worden uitgevoerd, mits de Bouwbesluit eisen worden nageleefd.

Criteria ten aanzien van penanten en toegangspoorten:
- de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voor- of achtererfgebied mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 m en niet hoger dan 2,00 m ten opzichte van het aansluitende terrein (Tot 1 meter is de erfafscheiding vergunningsvrij en mag deze ook dicht zijn.).

<u>Motivering:</u>
Bij woningen mag in beginsel nooit een hogere erf- of perceelsafscheiding worden gebouwd dan 1 m, als deze in een voorerfgebied of een achtererfgebied, dat naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, wordt gebouwd. Er is echter veel behoefte aan hogere afscheidingen in deze gebieden bij met name grotere percelen. De criteria, als in deze beleidsregels beschreven, worden al enige tijd toegepast en blijken succesvol. Ook het politiekeurmerk veilig wonen wordt al geruime tijd toegepast bij voornamelijk nieuwe woonwijken. De eisen die daaruit volgen stroken vaak niet met de vergunningvrije bouwvoorschriften. Om die reden is ook in dit beleid aansluiting gezocht bij wat feitelijk al toegepast wordt.

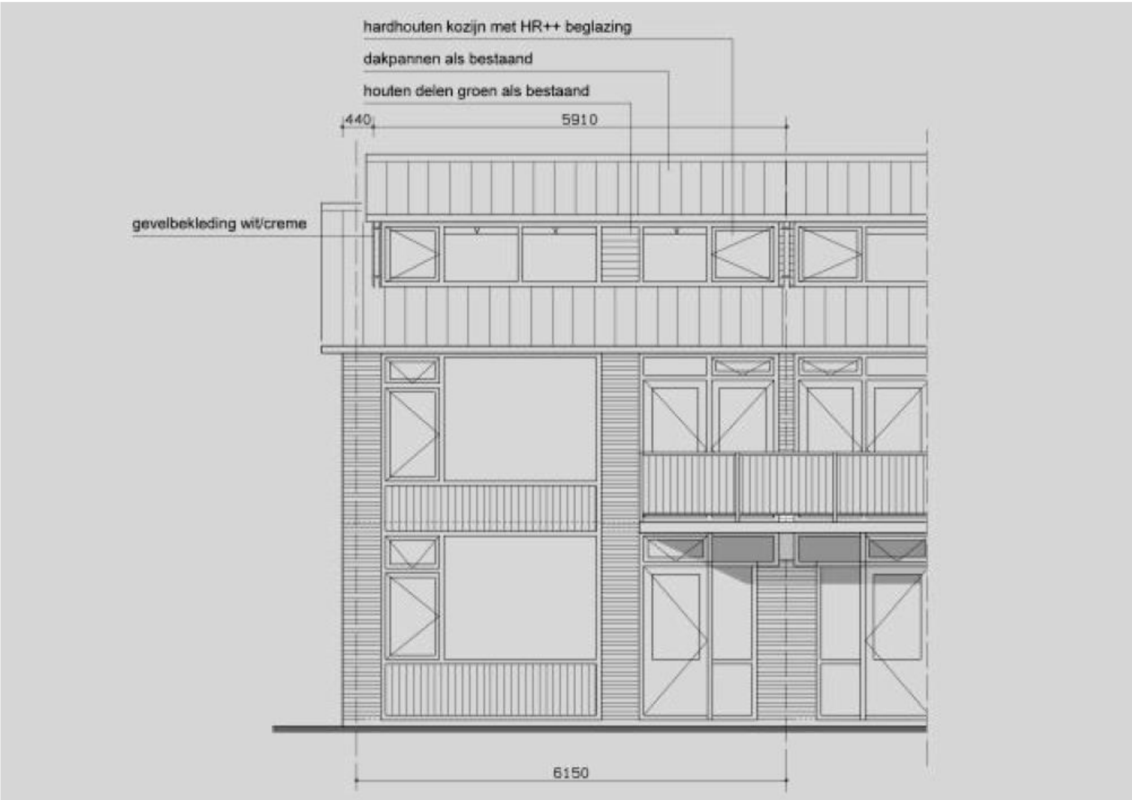
Paragraaf 3.5 Dakterrassen bij dijkwoningen
Dakterrassen op uit- en aanbouwen aan een hoofdgebouw zijn niet toegestaan, omdat deze kunnen leiden tot een ernstige inbreuk op de privacy van omwonenden. Deze inbreuk op de privacy speelt echter veel minder bij dijkwoningen. In dat geval bevindt een dakterras zich vaak op het begane grondniveau van de dijkwoning en is de inbreuk op de privacy van omwonenden veel geringer. Dergelijke dakterrassen komen ook veel voor bij dijkwoningen in Amstelveen.

Beleidsregels:
Dakterrassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- het moet een vrijstaande dijkwoning betreffen;
- het dakterras is geheel gelegen binnen een afstand van 2,50 m van het hoofdgebouw;
- het niveau van het dakterras is gelijk aan het begane grondniveau van de dijkwoning.

Motivering:
Dakterrassen zijn in beginsel niet toegestaan op aan- en uitbouwen aan woningen, woongebouwen of andere hoofdgebouwen. Dakterrassen op aan- en uitbouwen, bij (rij)woningen met een vlakke tuin op begane grondniveau, liggen altijd op het niveau van de eerste verdieping. Hierdoor wordt de inkijk op naburige percelen ongewenst bevorderd. Dit gaat echter niet op bij veel dijkwoningen. Het maaiveld bij dijkwoningen loopt veelal schuin af. Als een dijkwoning is voorzien van een souterrain, dan wordt een uit- of aanbouw veelal op het niveau van het souterrain gebouwd en ligt het dak van het souterrain op begane grondniveau. In dat geval is de inbreuk op de privacy van naburige percelen veel minder en kan een dakterras wel worden toegestaan in afwijking van de planregels.

Paragraaf 3.6 Dakkapers bij woningen
In Amstelveen zijn woningen met flauwe of lage dakhellingen gebouwd. De plaatsing van een dakkapel is in die gevallen vaak niet voldoende om een zolder te gebruiken als volwaardige slaapkamer of hobbykamer. In die gevallen kan het soms wenselijk zijn om de nok te verhogen.

Dergelijke nokverhogingen worden in vakjargon “dakkapers” genoemd (zie afbeelding).



Beleidsregels:
Dakkapers zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandcriteria;
- de verhoging van de nok mag maximaal 2 m bedragen ten opzichte van de bestaande nok, tenzij het bestemmingsplan een andere hoogte voorschrijft;
- bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedenten;
- de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 m bedragen;
- de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;

- een dakkaper is bij hoekwoningen alleen toegestaan mits 1 meter uit de zijgevel wordt gebouwd (d.w.z. tenminste 1 meter onbebouwd laten);
- een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een (tussen)woning.

Motivering:
In Amstelveen is een beperkt aantal woningblokken aanwezig met een relatief lage nokhoogte en flauwe dakhelling, waarbij de zolder slechts een beperkte stahoogte heeft en daardoor niet als verblijfsruimte kan worden gebruikt. Het aanbrengen van dakkapellen kan bij deze woningen niet conform de vergunningvrije bouwvoorschriften en dakkapellen voldoen in deze situaties niet aan de loketcriteria voor dakkapellen uit de welstandsnota. In het verleden zijn regelmatig vergunningen afgegeven voor dakkapellen die niet aan deze regels voldoen, hetgeen een ruimtelijk ongewenst beeld oplevert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. Om alsnog tegemoet te kunnen komen aan de wens om de zolder tot verblijfsruimte te verbouwen én een aanvaardbaar beeld van een woonomgeving te behouden, is het wenselijk om een nokverhoging toe te staan. Dit kan middels een dakkaper. Een dakkaper is een soort dakkapel met een schuin dakvlak (in dezelfde hellingshoek als de bestaande kap) waarmee de nok wordt verhoogd. Om het oorspronkelijke beeld van een aaneengesloten dakvlak zoveel mogelijk te benaderen, is het gewenst om zoveel mogelijk een aaneengesloten noklijn te bevorderen. Dit kan alleen als de dakkaper over de volledige breedte van de tussenwoning gerealiseerd wordt. Voor een hoekwoning geldt in principe dat er minimaal één meter uit de zijgevel moet worden gebouwd, zodat hier de vorm van het oorspronkelijke dak en de contour van de zijgevel niet worden aangetast. Indien men minder dan één meter afstand uit de zijgevel wil realiseren, dient het bouwplan ter beoordeling voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Paragraaf 3.7 Groene daken
Groene daken op gebouwen worden als positieve ontwikkeling gezien in relatie tot energiebesparing en andere milieuaspecten. Als bij de toepassing van een groen dak een afwijking van het bestemmingsplan nodig blijkt, wordt daarop in beginsel positief beslist.

Beleidsregels:
Groene daken zijn in planologisch opzicht toegestaan op elk hoofdgebouw, dan wel bijbehorend bouwwerk. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte op basis van het bestemmingsplan bedraagt niet meer dan 10%;
- deze overschrijding met maximaal 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak die nodig is om een groen dak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
- groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt, als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groen dak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Motivering:
Groene daken hebben een positieve invloed op het energieverbruik van gebouwen. In planologisch opzicht wil de gemeente dan ook ruimte bieden voor de toepassing van groene daken. De planologische ruimte wordt in dit beleid geboden door overschrijding van de goot- en bouwhoogte, zoals vastgelegd in de planregels, met maximaal 10%. Nadelige gevolgen voor de privacy van belanghebbende buren, zijn vooral te verwachten bij woningen. Om die reden is de voorwaarde opgenomen dat groene daken op of in de nabijheid van woningen niet als dakterras of daktuin gebruikt mogen worden.

Paragraaf 3.8 Woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken
Woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken worden als positieve ontwikkeling gezien. Als bij de toepassing van een dergelijke woninguitbreiding een afwijking van het bestemmingsplan nodig blijkt, wordt daarop in beginsel positief beslist indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

Beleidsregels:
- beide woonblokken bestaan uit minimaal 4 aaneengesloten woningen;
- beide woonblokken zijn voorzien van dezelfde kap (in vorm, positie en hoogte);
- de dakhelling van de uitbreiding is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van de uitbreiding dient maximaal gelijk te zijn aan de goot van het hoofdgebouw;
- de uitbreiding dient minimaal 1,5 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- de uitbreiding moet herhaalbaar zijn voor de nog niet uitgebreide woning, indien het eigendom gesplitst is.

Motivering:

Onbebouwde ruimten tussen twee woonblokken hebben niet altijd een stedenbouwkundig doel. Zeker bij langere woonblokken, waarbij de blokken bestaan uit meer dan vier aaneengesloten woningen, is geen sprake meer van een open bebouwingsstructuur. In deze situaties vormen de verschillenden woonblokken een min of meer gesloten bebouwingswand. In dergelijke situaties is het volbouwen van de tussengelegen ruimten geen bezwaar. Bebouwing over 1 laag met kap is in de meeste gevallen al planologisch mogelijk zodat van een onbebouwde ruimte tussen twee woonblokken al geen sprake meer is. Het verhogen van deze tussengelegen ruimte tast de stedenbouwkundige structuur niet aan en voegt zich in de veelal lineaire bebouwingsstructuur. Door de uitbreidingen tussen tweewoonblokken terugliggend t.o.v. de bestaande voorgevelrooilijn en lager dan de nokhoogte van de bestaande woning te realiseren blijft de spatiering van de verschillende blokken nog wel herkenbaar in het straatbeeld. Tot slot heeft deze regeling tot doel te komen tot een consistent beleid, omdat nu al in sommige gevallen het bouwen over twee lagen met kap in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4. Kruimelgevallen waarvoor geen beleidsregels zijn opgesteld

Voor de kruimelgevallen genoemd in dit hoofdstuk zijn geen specifieke beleidsregels opgesteld. Deze bouwactiviteiten worden per geval beoordeeld als sprake is van strijdigheid met de planregels. Meestal geven de planregels al voldoende ruimte, zodat er geen sprake is van strijdigheid.

Het gaat om de volgende vergunningvrije bouwactiviteiten, die wel moeten voldoen aan de planregels:
- een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- een verandering van een bouwwerk;
- een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening;
- een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- een antenne-installatie;
- een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling;
- een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd; - het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- het wijzigen van het gebruik van bouwwerken;
- het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning.

Bijbehorende bouwwerken
In voorgaande opsomming ontbreekt “bijbehorende bouwwerken”. Dit zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze komen vooral bij woningen veel voor. In het beleid is daarover alleen iets opgenomen met betrekking tot bergingen in voortuinen en woninguitbreidingen over twee lagen met een kap tussen twee woonblokken. Omdat de criteria voor volledig vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, die ook niet aan de planregels hoeven te voldoen, al zo ruim zijn, zijn meer beleidsregels niet nodig. Moet een bijbehorend bouwwerk aan de planregels worden getoetst, dan wordt bij strijdigheid per geval beoordeeld of alsnog via een afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.

Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken
Wijziging van het gebruik van bouwwerken kan als kruimelgeval worden toegestaan, binnen de bebouwde kom en tot een maximale oppervlakte van 1500 m², mits het aantal woningen gelijk blijft. Enkele gemeenten hebben hiervoor beleidsregels opgesteld. In Amstelveen zijn de mogelijkheden tot wijziging van gebruik of uitruil van bestemmingen al in bestemmingsplannen opgenomen (binnenplanse afwijking). Ook wat zeker niet is toegestaan (strijdig gebruik) is in de bestemmingsplannen al goed verwoord. In die gevallen moet worden teruggevallen op het Bor en kan alleen met een buitenplanse afwijking een omgevingsvergunning worden verleend. Omdat deze gevallen niet veel voorkomen, zijn beleidsregels op dit punt niet opgesteld.

Hoofdstuk 5. Uitzonderingen

In sommige gevallen mag nooit worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarvan is sprake als:
1. De bouwactiviteit plaatsvindt in of bij:
   - een beschermd gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument (tenzij er sprake is van normale onderhoudswerkzaamheden -d.w.z. werkzaamheden die zijn bedoeld om te behouden wat er is– dan wel om bouwactiviteiten in, aan of op onderdelen van een monument zonder monumentale waarde, maar die wel deel uitmaken van het beschermde monument);
   - een illegaal gebouwd bouwwerk;

- een bouwwerk dat in strijd met de planregels wordt gebruikt;
- een veiligheidszone rondom munitieopslag of een plaatsgebonden risico bij transportroutes of buisleidingen of een belemmeringenstrook voor het onderhoud van buisleidingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan;
- een archeologisch monument, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Een bijbehorend bouwwerk is tevens niet vergunningsvrij bij:
2. een tijdelijk bouwwerk;
3. een woonwagen;
4. een bouwwerk t.b.v. recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016.

De secretaris,
Drs. H.H. Winthorst, wnd.
De voorzitter,
Drs. M.M. van 't Veld